

本日の協議内容

資料2

第2回 No.4駅周辺まちづくり協議会

目次構成

1. 各駅のまちづくりの方向性
2. 土地利用とは
3. (土地利用に対応する) 都市計画制度とは
4. 提言書骨子(事務局案)とは
5. 今回の論点

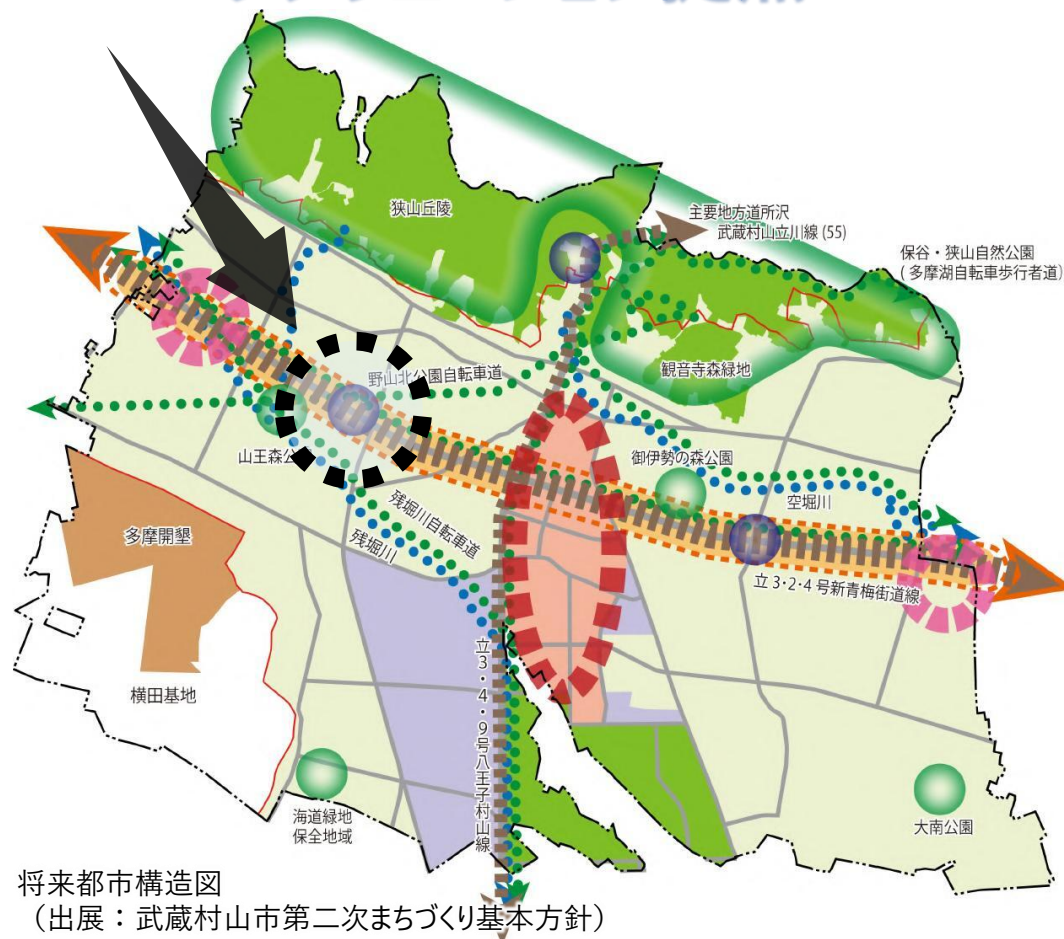
1. 各駅の方向性

1) おさらい：武蔵村山市におけるNo.4駅的位置付け

➤「第二次まちづくり基本方針」では... 憩いの核

✓ 自転車道を活かした憩いの核

✓ 自転車等を活かしたレクリエーション拠点



将来都市構造図
(出展：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針)

『核』

- ・都市機能の集積、環境の維持・向上を図るべき場所。
- ・拠点となる事業や地区、プロジェクトを基本に設定。



『軸』

- ・市民交流や生産活動の骨格となる近隣市町との広域ネットワーク。
- ・主要幹線道路、多摩都市モノレール、河川、自転車歩行者専用道路を基本に設定。



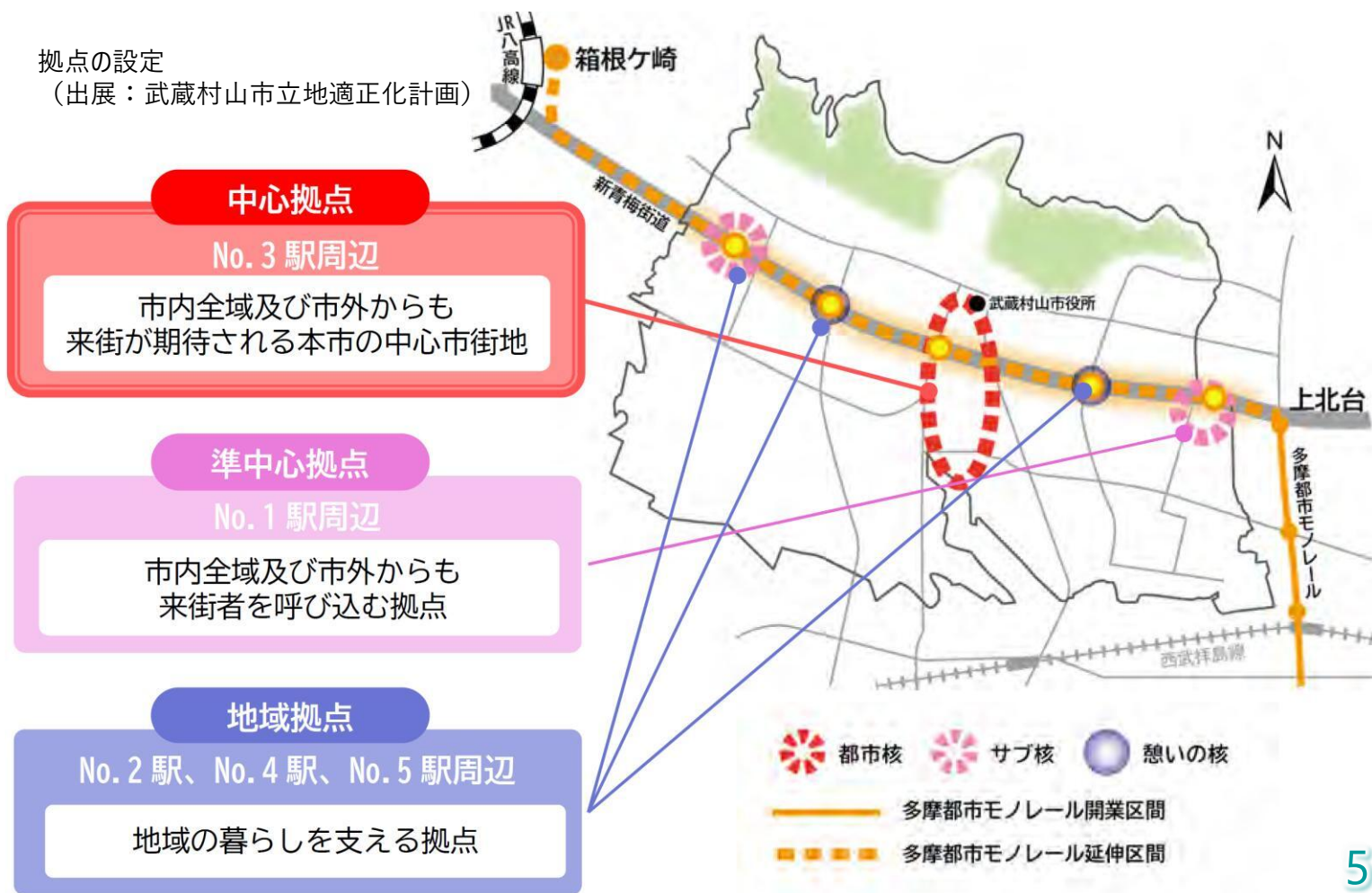
『ゾーン』

- ・特性をいかした土地利用を誘導するため、土地利用特性を基本に設定。



1) おさらい：武蔵村山市におけるNo.4駅的位置付け

- 「立地適正化計画」では... **地域拠点**
- ✓ **地域の暮らし**を支える拠点



2) おさらい：武蔵村山市における他駅的位置付け

拠点の設定
(出展：武蔵村山市立地適正化計画)

中心拠点

No. 3 駅周辺

市内全域及び市外からも
来街が期待される本市の中心市街地

準中心拠点

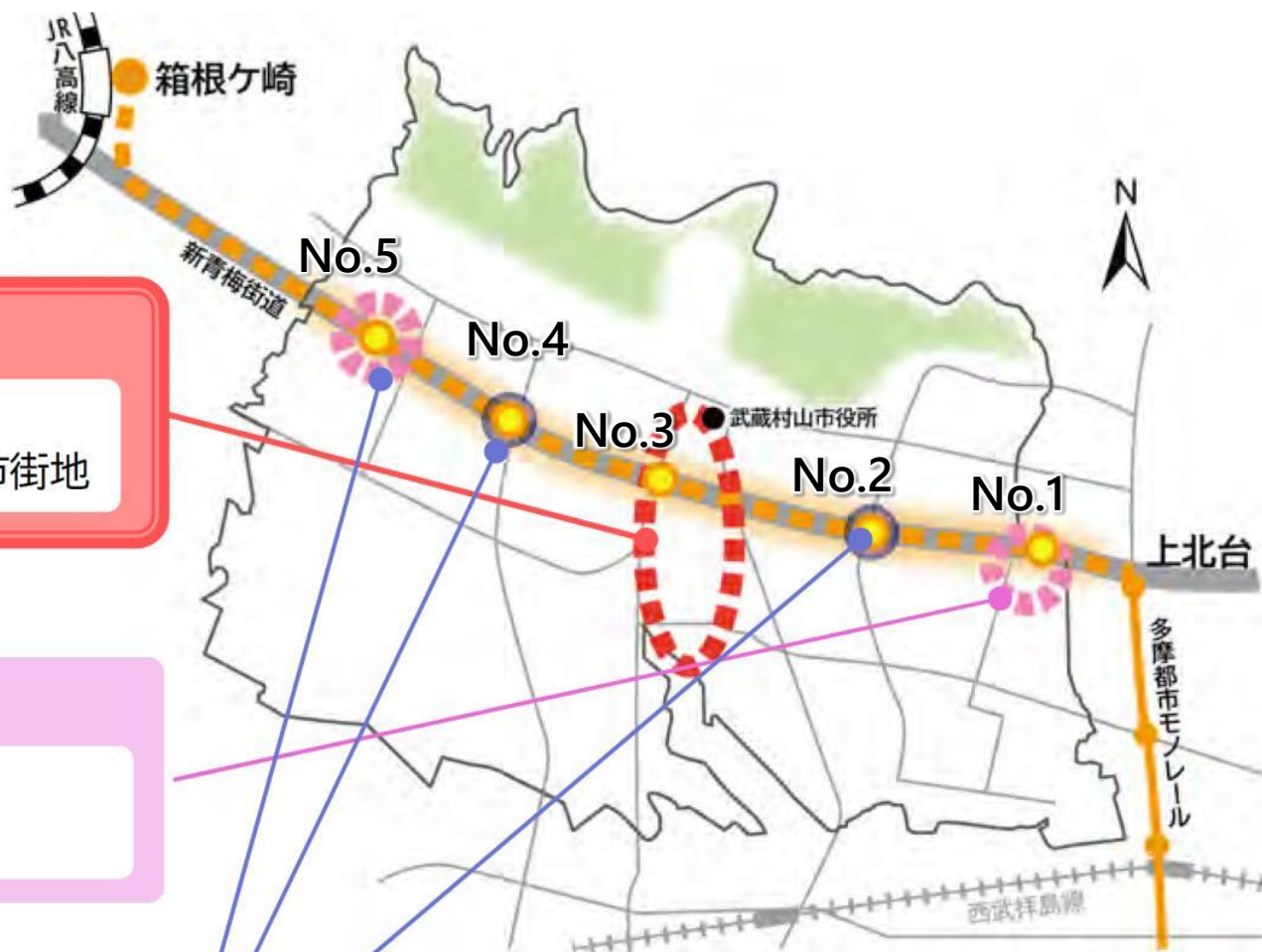
No. 1 駅周辺

市内全域及び市外からも
来街者を呼び込む拠点

地域拠点

No. 2 駅、No. 4 駅、No. 5 駅周辺

地域の暮らしを支える拠点



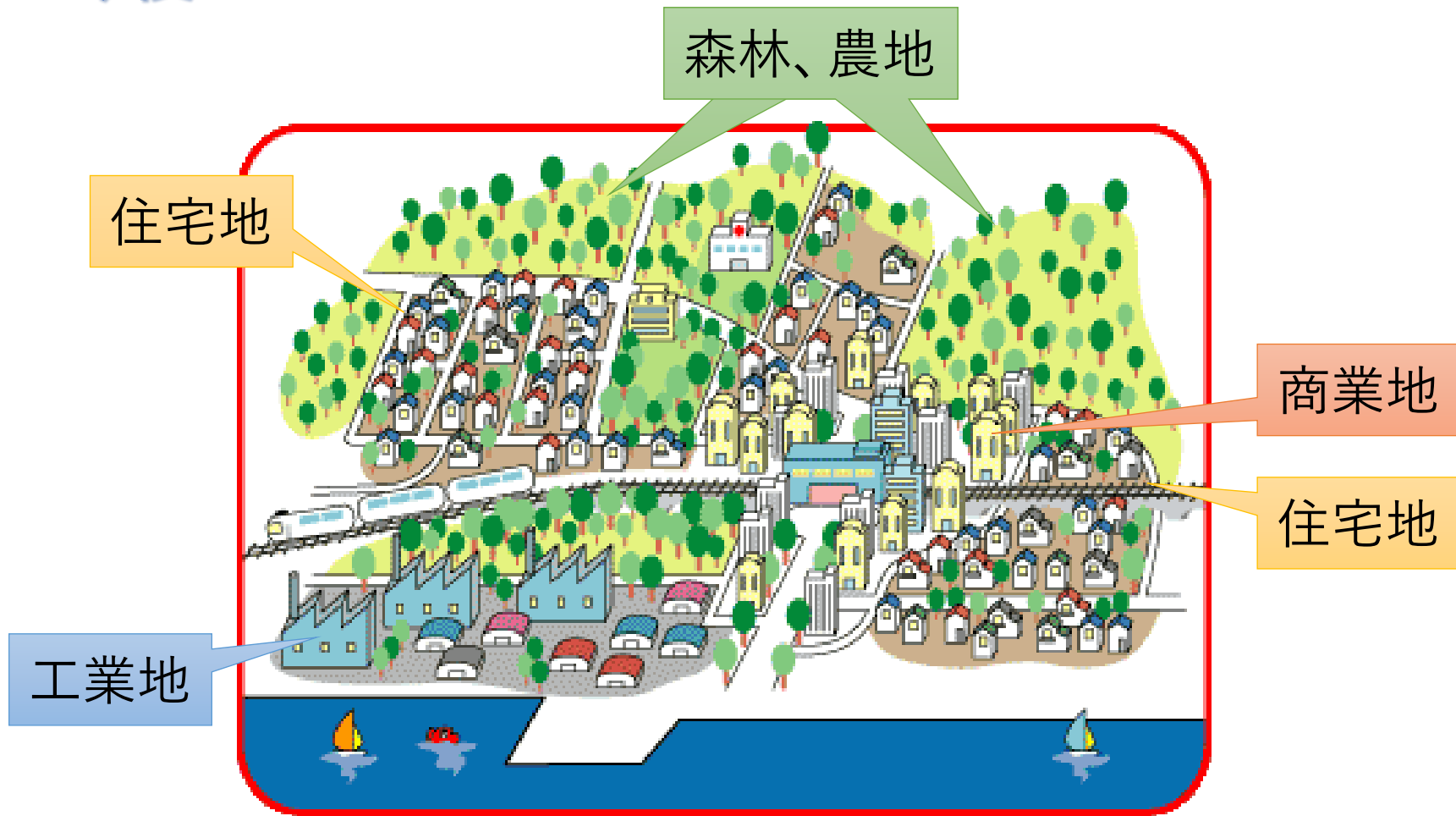
都市核 サブ核 憩いの核

多摩都市モノレール開業区間
多摩都市モノレール延伸区間

2. 土地利用とは

1) 土地利用とは

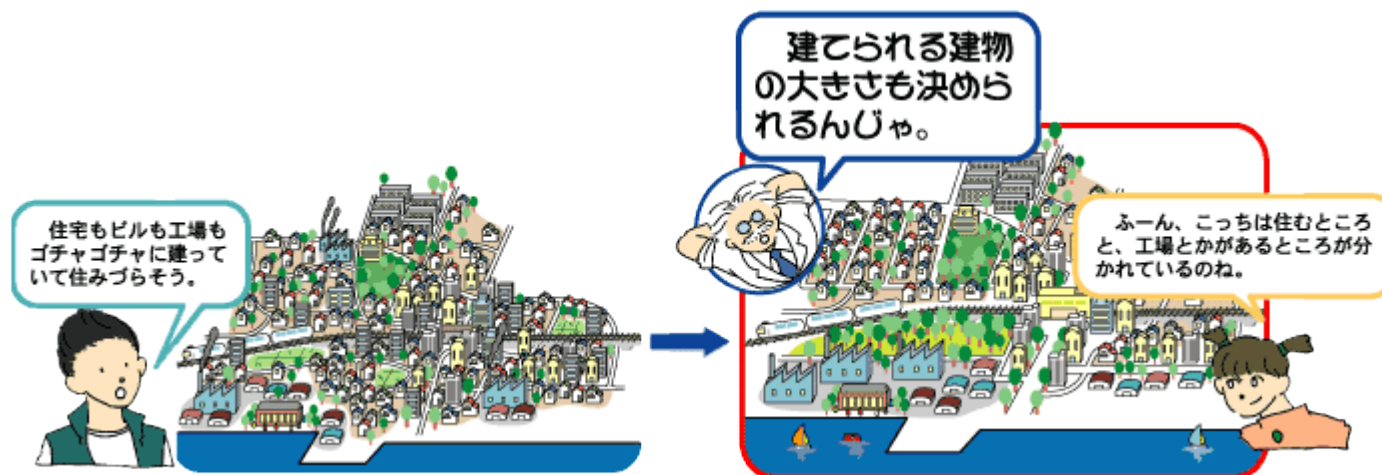
- 土地が**どのような目的に**使われているか
- **今後**どのように使われるか



土地利用のイメージ（出展：国交省HP）

2) 計画的な土地利用

- 将来的な土地利用のあり方を**計画**し、
- それを**実現**するための規制や誘導手段を定める



土地利用計画のイメージ
(出展：国交省HP)

参考：「土地の高度利用」とは

- **高い**建物を建て、
 - 様々な施設（都市機能）を**集約**すること
- ※**建物の高さ**の話題で「高度利用」という言葉が出る場合も



土地の高度利用のイメージ
(出展：国交省パンフレット)

3. 土地利用に対応する 都市計画制度とは

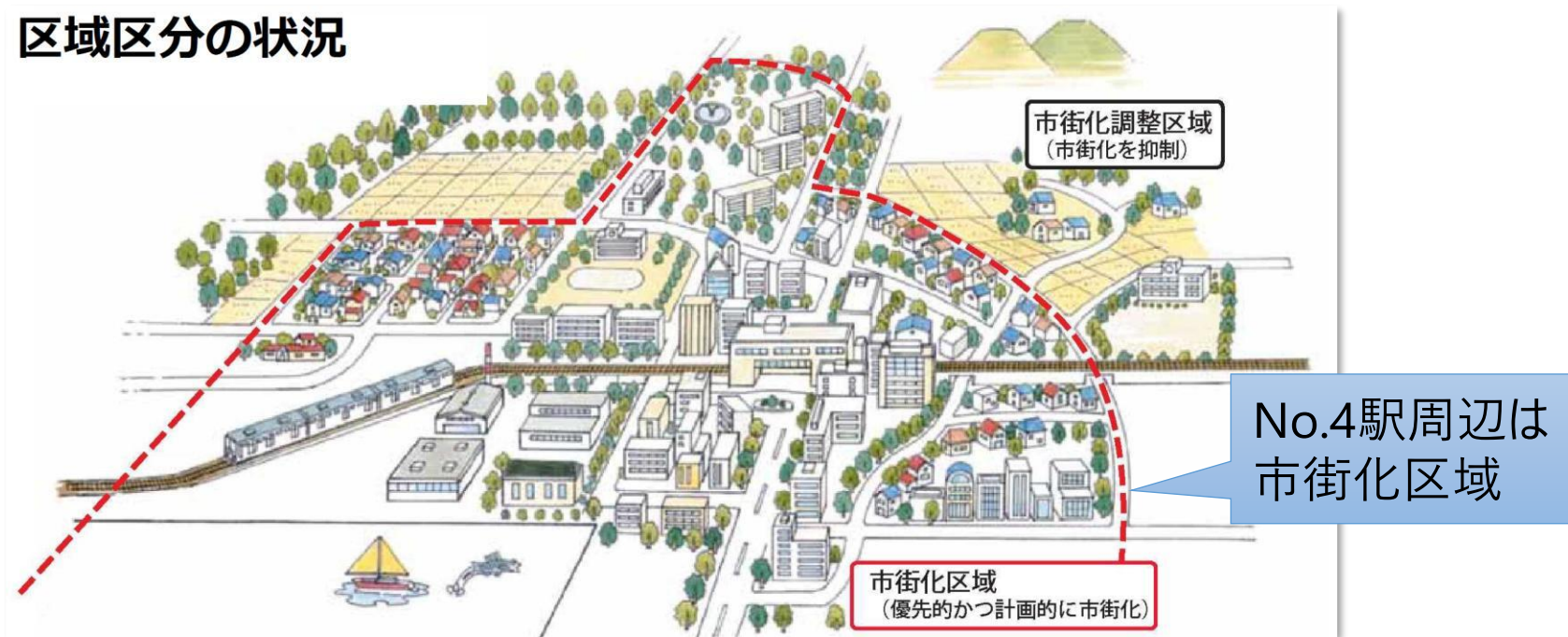
1) 市街化区域／市街化調整区域

➤ 市街化区域

- ✓ **すでに**市街地を形成している区域
- ✓ おおむね**10年以内**に優先的かつ計画的に市街化を図る区域

➤ 市街化**調整**区域：市街化を**抑制**すべき区域

区域区分の状況



市街化区域、市街化調整区域のイメージ（出展：国交省パンフレット）

2) 用途地域

- 市街化区域で、市街地の**大枠としての土地利用**を定めるもの
 - ✓ 例：閑静な**住宅地**で、店舗は小さなもののみ
 - ✓ 例：映画館、百貨店などが集まる**商業地**

No.4駅近傍では**3種**が指定

- **第一種低層住居専用地域**
 - ✓ 低層住居のための地域
- **第一種住居地域**
 - ✓ 住居の環境を守るための地域
- **準住居地域**
 - ✓ 道路の沿道で、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域



用途地域13種のイメージ
(出展：国交省パンフレット)

参考) 用途地域によって建てられる建物が異なる

「第一種低層住居専用地域」は制限が多い (×が多い)
「準住居地域」は比較的制限が少ない (○が多い)

用途地域内の建築物の主な用途制限
(出展：国交省パンフレット)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	×	▲：個室付浴場等を除く
校舎・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

3) 地区計画

- 地区の**課題や特徴**を踏まえ、住民と自治体が**連携**しながら、地区の目指すべき**将来像**を設定し、その実現に向けてより細かい建築の**ルール**を定めるもの。

定められるルール (例)

- ✓ 容積率
- ✓ 敷地面積
- ✓ 壁面の位置
- ✓ 建物の用途
- ✓ 建物の高さ
- ✓ 屋根や壁の形状・色彩
- ✓ 地区施設

等

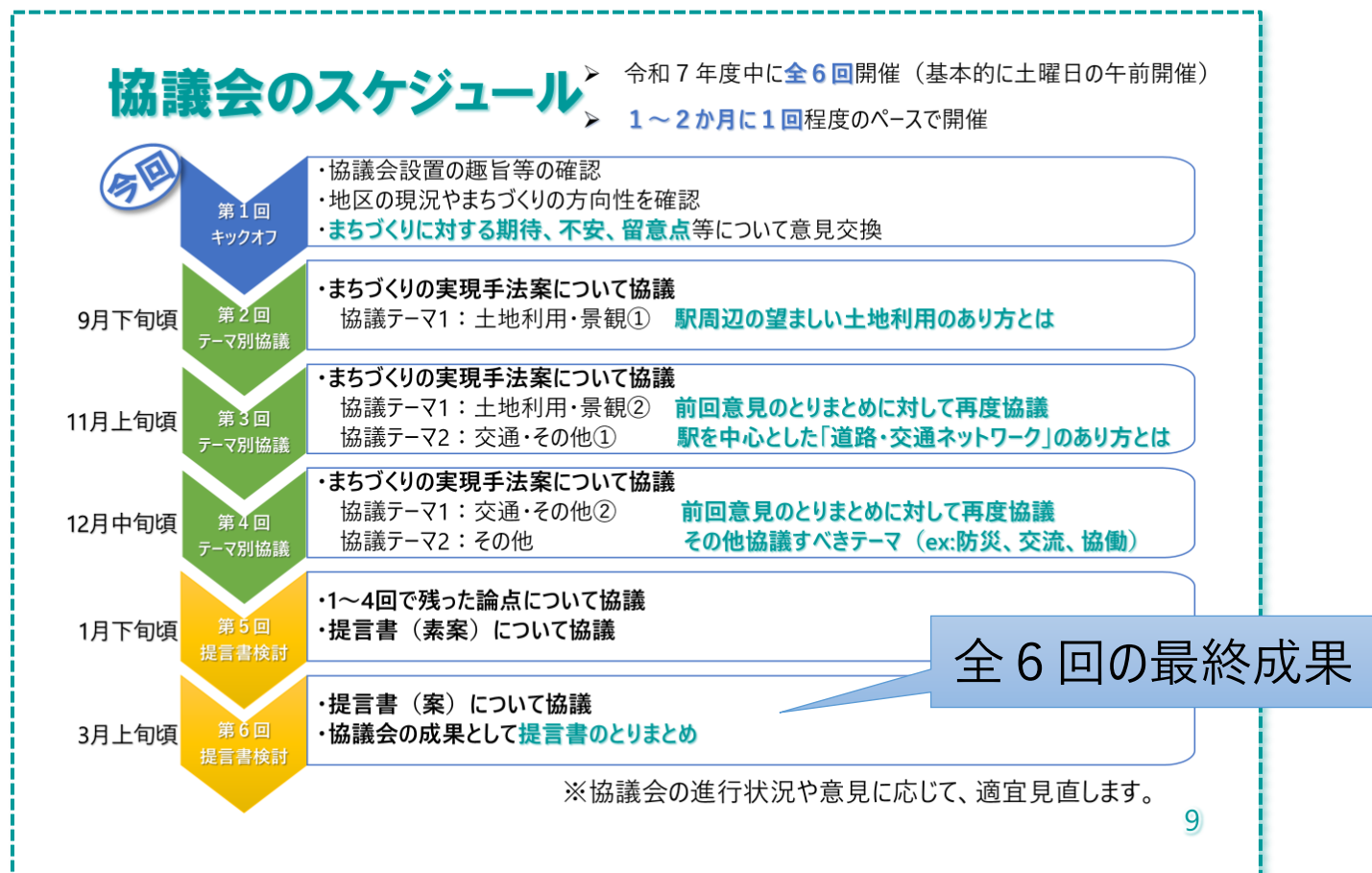
地区計画のイメージ
(出展：東京都ホームページ)



4. 提言書骨子 (事務局案)とは

1) 本協議会の成果(ゴール)

- 協議会の全6回の**成果**として取りまとめ、市長に**提言**
- 提言書骨子(事務局案)とは、この議論のための**たたき台**



協議会のスケジュール（出展：第1回協議会資料）

2) 今後のまちづくり

- 今後、**提言書の内容を踏まえ**、「都市計画等の見直し」、「施設の整備・誘導」、「協働のまちづくり」を行っていく。

提言後…

- 提言書を踏まえて、No.4駅周辺のまちづくりを進めていきます。
- まちづくりの主要なツールである「**都市計画**」の**見直し**も想定します。

1. 都市計画等の見直し

✓ 用途地域、地区計画 など

都市計画とは

- 都市計画法など法令に基づき、まちづくりに関する**ルール**等を定めたもの
- 本市では**市内全域**に都市計画のルールが既定
⇒ 地域特性に応じて、土地の使い方、建物の規模、高さ、構造などが既定
- これらのルールを**見直す**ことで、**駅周辺の街並みを誘導**

2. 施設の整備・誘導

- ✓ 道路、交通施設等の整備
- ✓ 誘導施設の整備又は誘導 など

3. 協働のまちづくり

- ✓ 市民等の自主的な活動の展開
- ✓ イベント等の実施 など

11

3) 提言書の構成イメージ

- 「5. 提言」で、土地利用、景観、交通などについて**提言**
- 今回の協議会は、**土地利用・景観**について議論

提言書

- 協議会での意見を**テーマ**（土地利用や交通など）に沿って整理し、**「提言書」**としてとりまとめます。
- ✓ 提言書のうち、図面に落とせるものは**「方針図」**として図化・見える化します。

表：提言書の内容（イメージ）

章	概要
1. はじめに（導入）	・提言書の背景、位置付けなど
2. 多摩都市モノレール延伸事業の概要	・多摩都市モノレール延伸事業の概要を説明
3. 地区の現況と課題	・駅周辺の現況を、データ等を添えて説明 ・協議会委員の意見も掲載
4. まちづくりの方向性	・当該地区が目指す方向性を説明
5. 提言	・まちづくりの方向性を基に、土地利用、景観、交通等のテーマごとに協議し、その結果を取りまとめて記載 ・方針図として図化・見える化する。
巻末参考資料	・関連計画資料等を掲載 ・検討の過程を掲載

図：方針図イメージ

出典：武蔵村山市第二次まちづくり基本方針



5. 今回のポイント

主なポイント（詳細は資料3-2参照）

➤ 土地利用

- ✓ No.4駅周辺に**立地してほしい**施設はどのようなものか
⇔ **立地してほしくない**施設はどのようなものか

➤ 景観

- ✓ **どのくらいまで**高度利用するか（高い建物を可能とするか）
⇔ **見通し、眺望**を重視するか